# 4-ZIMMER-GARTENWOHNUNG MIT POOL | KAMIN | LUFT-WÄRMEPUMPE & HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG



**Objektnummer: 22044**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2322 Zwölfaxing |
| **Baujahr:** | 2013 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 98,62 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 124,45 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 32,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,67 |
| **Gesamtmiete** | 2.083,48 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.489,05 € |
| **Kaltmiete** | 1.786,99 € |
| **Betriebskosten:** | 163,66 € |
| **Heizkosten:** | 102,56 € |
| **USt.:** | 193,93 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Hanifl**




























ZIMMER
ZIMMER
GANG
NÜCHE
TOP 01
WOHN-/ESSZIMMER
BAD
DU
ZIMMER
TOP
GARTEN
124.45 m²

# Objektbeschreibung

**FAMILIENTRAUM MIT EIGENGARTEN UND POOL IN ZWÖLFAXING**

Diese hochwertig ausgestattete 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss einer modernen Wohnhausanlage in ruhiger Lage von Zwölfaxing.

Die Wohnung bietet ca. 98,62 m² Wohnfläche sowie eine überdachte Terrasse und einen ca. 124,45 m² großen Eigengarten mit Pool. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Attika-Kamin bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Außenbereich. Eine separate Hochglanzküche, drei Schlafzimmer, ein begehbarer Schrankraum, ein Badezimmer, ein separates WC sowie ein Abstellraum ergänzen das Raumangebot.

Die Beheizung erfolgt effizient über eine Luftwärmepumpe – **vollständig ohne Gas und ohne Abhängigkeit von einem Fernwärmeanschluss.**

Der Garten verfügt über einen separaten Straßenzugang, einen gemauerten Gartengrill sowie Wasser- und Stromanschlüsse. Die umlaufende Bepflanzung sorgt für einen geschützten und weitgehend privaten Außenbereich.

- **Eindrücke finden Sie hier**
- **Videobesichtigung**

**Die Highlights auf einem Blick**

4 ZIMMER | CA. 124,45 M² EIGENGARTEN | POOL | ÜBERDACHTE TERRASSE MIT KASSETTENMARKISE | ATTIKA-KAMIN | HOCHGLANZKÜCHE MIT MARKENGERÄTEN | 3 SCHLAFZIMMER | BEGEHBARER SCHRANKRAUM | ECHTHOLZPARKETT | FUSSBODENHEIZUNG | EINZELRAUMREGELUNG | 3-FACH VERGLASTE INTERNORM-FENSTER | ROLLLÄDEN | INSEKTENSCHUTZ | ALARMANLAGE | MASSMÖBEL | GROSSES KELLERABTEIL | GARAGENPLATZ | WALLBOX

**Wohnkonzept ?** Grundrissplan

Die klare Raumaufteilung und der direkte Zugang zu Terrasse und Garten schaffen ein komfortables Zuhause für Familien oder Paare mit zusätzlichem Platzbedarf.

Optional stehen 2 Tiefgaragenplätze für jeweils EUR 100,00 zur Verfügung. Eine Wallbox ist vorhanden.

**INFRASTRUKTUR & ENTFERNUNGEN**

Bus: ca. 200 m | Volksschule: ca. 300 m | Kindergarten: ca. 300 m | Bank: ca. 350 m | Bankomat: ca. 350 m | Supermarkt: ca. 610 m | Arzt: ca. 1 km | Gymnasium Schwechat: ca. 3 km

## Monatliche Gesamtbelastung: EUR 2 083,48

**inkl. Betriebskosten | Kaution: EUR 6 251,00**

**LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER! Ein GRATIS Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit.**

**RUFEN SIE AN - Paul Hanifl - 0664 125 11 11**

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

**Ihre Anfrage ist wichtig und wertvoll!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes.

Wir bitten um Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.